



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG**

## **TÀI LIỆU**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2015**



## MỤC LỤC TÀI LIỆU

➤ Chương trình đại hội .....	3
➤ Báo cáo tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2014 và Kế hoạch năm 2015.....	4
➤ Báo cáo của Hội đồng Quản trị .....	14
➤ Báo cáo của Ban Kiểm soát.....	17
➤ Báo cáo Tài chính kiểm toán.....	21
➤ Tờ trình xin ý kiến biểu quyết của Đại hội cổ đông` .....	31

**CHƯƠNG TRÌNH  
ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2015  
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG**

<b>THỜI GIAN</b>	<b>NỘI DUNG CUỘC HỌP</b>
<b>8h00 – 9h00</b>	<b>Đăng ký đại biểu tham dự .</b>
<b>9h00 – 9h30</b>	<b>Khai mạc đại hội.</b> - Giới thiệu đại biểu - Giới thiệu Đoàn chủ tịch và Ban Thư ký - Bầu Ban kiểm phiếu - Thông qua chương trình Đại hội - Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông
<b>9h30 – 10h00</b>	<b>Báo cáo tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2014 và kế hoạch năm 2015.</b>
<b>10h00 – 10h15</b>	<b>Báo cáo của HĐQT</b>
<b>10h15 -10h30</b>	<b>Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát.</b>
<b>10h30 – 11h15</b>	<b>Thảo luận và biểu quyết các nghị quyết ĐHĐCĐ.</b> - Thông qua báo cáo của HĐQT - Thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014 và kế hoạch năm 2015 - Thông qua Báo cáo của BKS năm 2014 - Thông qua Báo cáo tài chính năm 2014 đã được kiểm toán - Thông qua trích quỹ và thù lao HĐQT & BKS năm 2015 - Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2015 - Các vấn đề khác.
<b>11h15</b>	<b>Mời Đại hội nghỉ giải lao, kiểm phiếu</b>
<b>11h15 – 11h30</b>	<b>Kết thúc đại hội.</b> - Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. - Kết thúc đại hội.

# **BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2014 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2015**

**Kính gửi: QUÝ VỊ CỔ ĐÔNG**

Ban điều hành Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương (APECI) trân trọng báo cáo đến toàn thể Quý vị Cổ đông APECI về kết quả hoạt động Đầu tư - Kinh doanh năm 2014 và kế hoạch nhiệm vụ năm 2015 như sau:

## **PHẦN I: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2014**

### **TÌNH HÌNH CHUNG**

Trong năm 2014, nhìn chung tình hình kinh tế Việt Nam đã có bước phục hồi khả quan hơn 2013. Kinh tế vĩ mô bước đầu ổn định với sự phục hồi rõ nét hơn về tăng trưởng kinh tế và đồng thời thị trường tài chính cũng ghi nhận những chuyển biến tích cực. Bên cạnh đó, Chính phủ đã có những nỗ lực lớn với nhiều chính sách để cải thiện môi trường kinh doanh, tạo điều kiện và động lực cho giới doanh nghiệp.

Thị trường bất động sản năm 2014 cũng ghi nhận những dấu hiệu phục hồi và ấm dần lên. Năm 2014 bất động sản được các chuyên gia đánh giá là đã thoát “đáy” và đang tích lũy để bước vào chu kỳ mới.

Thị trường văn phòng ổn định trở lại với số lượng diện tích thuê thực tăng do các công ty mở rộng kinh doanh, tình hình thị trường bán lẻ, khách sạn có nhiều khởi sắc, đặc biệt là giao dịch ở mảng bất động sản nhà ở tăng cao.

Đối với phân khúc trung, cao cấp vẫn chưa có chuyển biến nhanh, còn trong tình trạng giao dịch ở mức thấp và tồn tại một số khó khăn. Một số dự án vẫn chưa tìm được khách hàng do diện tích đất và nhà lớn, giá trị cả căn nhà cao. Hơn nữa, giá nhà đất cao một phần là do lãi suất vay đầu tư vẫn còn cao, mặc dù đã có giảm đáng kể so với trước đây.

Năm 2014, nét mới của thị trường BĐS thể hiện ở chỗ các doanh nghiệp chuyên nghiệp, có tiềm lực tài chính đủ mạnh, kinh nghiệm quản lý tốt mới thực sự có khả năng tồn tại, tạo lập thị trường và vị thế của doanh nghiệp, góp phần xây dựng thị trường ổn định và phát triển.

Thực hiện kế hoạch đầu tư kinh doanh năm 2014, Ban điều hành tập trung ưu tiên đẩy nhanh tiến độ đầu tư, khai thác các dự án đã triển khai. Bên cạnh đó, thực hiện chiến lược tái cơ cấu danh mục dự án đầu tư để tập trung nguồn lực làm tốt các dự án trọng điểm, Ban điều hành cũng xúc tiến tìm kiếm các cơ hội chuyển nhượng mảng dự án BĐS khu công nghiệp.

Đồng thời, năm 2014 Ban điều hành cũng đã tăng cường mở rộng quan hệ hợp tác với các quỹ và nhà đầu tư nước ngoài, thực hiện chủ trương phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho cổ đông chiến lược nước ngoài với số vốn huy động 100 tỷ đồng. (Quý 1/2015 đã có kết quả phát hành thành công).

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014, công ty ghi nhận lãi: 1,03 tỷ đồng (trong đó: lợi nhuận của Công ty: 7,5 tỷ đồng, và lợi nhuận từ đầu tư vào Công ty liên kết: - 6,85 tỷ đồng).

Tổng doanh thu bán hàng và hoạt động tài chính: 20,2 tỷ đồng (trong đó: Doanh thu bán hàng: 4,2 tỷ đồng; Doanh thu tài chính: 16 tỷ đồng).

Tuy chưa đạt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của năm, nhưng trong năm 2014, doanh thu huy động vốn vào các dự án đô thị, trung tâm thương mại và cho thuê hạ tầng khu công nghiệp đã thu tiền của khách hàng nhưng chưa hoàn thành thủ tục pháp lý ghi nhận doanh thu đã đạt tổng 50,4 tỷ đồng (trong đó: dự án Trung tâm thương mại AZURA PARK Thái Nguyên: 6,4 tỷ đồng; dự án đô thị AZURA Túc Duyên: 18,7 tỷ đồng; dự án Khu công nghiệp MEGA Diềm Thụy: 25,4 tỷ đồng).

Qua số liệu báo cáo trên, kết quả thực hiện kinh doanh năm 2014 chưa hoàn thành kế hoạch đặt ra của Đại hội đồng Cổ đông năm 2014 do nguyên nhân chủ yếu như sau: Việc hoàn tất các thủ tục pháp lý ghi nhận doanh thu bán hàng chưa hoàn thành, (dự án Khu đô thị AZURA Túc Duyên; Trung tâm thương mại AZURA PARK Thái Nguyên); một số dự án chậm tiến độ đền bù, thi công, đưa vào khai thác do gặp những khó khăn khách quan (Dự án Khu công nghiệp MEGA Diềm Thụy Thái Nguyên; dự án Khu đô thị AZURA Huế).

## **HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ KINH DOANH CÁC DỰ ÁN 2014**

### **A. CÁC DỰ ÁN ĐÃ ĐƯA VÀO KHAI THÁC KINH DOANH**

#### **1. Dự án Khu dân cư Số 5 Túc Duyên – Thành phố Thái Nguyên (Khu đô thị AZURA Túc Duyên):**

Tổng diện tích dự án được cấp phép đầu tư: 40ha, trong đó: đất kinh doanh 18,5ha do Công ty CP Đầu tư APEC Thái Nguyên thực hiện.

##### **■ Tiến độ xây dựng – kinh doanh:**

➔ **Trong năm 2014:** Hoàn thành đền bù giải phóng mặt bằng thêm 2ha đất (tổng số đã giải phóng mặt bằng: 5,6ha đất) và đang lập phương án đền bù 11,8ha đất cho giai đoạn tiếp theo; hoàn thành việc định giá đất, phê duyệt cơ chế tài chính, xác định nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước giai đoạn 1 của dự án; lập hồ sơ xin cơ chế kinh doanh bán đất khu đô thị đã hoàn thành hạ tầng theo quy định của Nghị định 11/NĐ-CP/2013 của Chính phủ và Thông tư 20/TTLT-BXD-BNV/2013 của liên Bộ: Nội vụ, Xây dựng.

➔ Hoàn thiện đầu tư xây dựng hoàn thành hạ tầng kỹ thuật 3,6 ha đã đưa vào kinh doanh khai thác, đảm bảo điều kiện cơ sở hạ tầng (giao thông, cảnh quan, điện, nước, thông tin liên lạc...) cho các hộ dân mua đất, xây dựng nhà chuyển đến ở, tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý chuyển giao quyền sử dụng đất/nhà ở cho khách hàng.

➔ Đối với diện tích đất còn lại theo Giấy phép đầu tư được phê duyệt: tiếp tục lập phương án quy hoạch, phương án đầu tư - kinh doanh trình UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt.



## 2. Dự án Trung tâm Thương mại, Văn phòng cho thuê, khách sạn cao cấp phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên (Trung tâm thương mại AZURA PARK Thái Nguyên):

Vị trí dự án nằm tại ngã 3 Bắc Nam, thành phố Thái Nguyên có diện tích 3,1 ha (trong đó diện tích kinh doanh: 2,1 ha) . Quy hoạch xây dựng khu dự án bao gồm các căn biệt thự (diện tích từ 200 - 300m<sup>2</sup>), nhà chia lô (diện tích 80 - 100m<sup>2</sup>), Tòa nhà căn hộ cao cấp để bán (10 tầng).

### ■ Tiến độ xây dựng – kinh doanh :

➤ **Trong năm 2014:** Hoàn thành việc đền bù, di chuyển Trạm Chuyển giao Giống cây trồng có diện tích hơn 4.000m<sup>2</sup> đất để triển khai đầu tư hạ tầng phục vụ kinh doanh; hoàn thành việc xác định cơ chế giá đất, chi phí nộp tiền sử dụng đất và các khoản được khấu trừ theo quy định về ưu đãi của Nhà nước; lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án, chờ UBND tỉnh phê duyệt.

➤ Tiếp tục hoàn thiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật: cảnh quan, giao thông, điện, nước... giai đoạn 1 (2,3ha); triển khai đầu tư hạ tầng diện tích còn lại, tiến hành phân lô, xây dựng nhà biệt thự, nhà liên kế để huy động vốn/bán chuyển quyền sở hữu.

➤ Hoàn thiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án, đảm bảo quy mô và điều kiện đầu tư phù hợp với năng lực và yêu cầu của Tỉnh.



## 3. Dự án KCN MEGA Diềm Thụy – Thái Nguyên:

Dự án được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt quy hoạch chi tiết, cấp giấy chứng nhận đầu tư số 172031000013 ngày 4/6/2009;

Khu công nghiệp Diềm Thụy, có diện tích 170ha, thuộc địa phận 2 huyện Phú Bình và Phổ Yên, tiếp giáp với đường cao tốc quốc lộ 3 (Hà Nội – Thái Nguyên) đang được triển khai xây dựng. Đây là khu công nghiệp tập trung, nằm trong danh mục các khu công nghiệp Việt Nam được ưu tiên phát triển

đến năm 2015 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, các doanh nghiệp vào đầu tư tại khu công nghiệp Điền Thụy sẽ được nhận những chế độ ưu đãi cao nhất của Chính phủ.

#### ■ Tiến độ xây dựng – kinh doanh:

➔ **Trong năm 2014:** Hoàn thành đền bù giải phóng mặt bằng thêm 5ha đất (tổng diện tích đã đền bù 28,4 ha đất), đang lập phương án đền bù giai đoạn 2 tiếp theo - khoảng 30ha đất; đang tiến hành các thủ tục về xác định nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước, lập hồ sơ xin cấp chứng nhận quyền sở hữu theo từng giai đoạn và theo yêu cầu khách hàng thuê/mua hạ tầng; đầu tư hoàn thiện hạ tầng và chuyển giao một phần diện tích theo Hợp đồng cho thuê đã ký với các Công ty nước ngoài - công ty sản xuất sản phẩm phụ trợ cho Tập đoàn Samsung và đã lắp đặt hoàn thành hệ thống cấp điện cho 2 nhà máy trong khu công nghiệp; xúc tiến tiếp thị, đàm phán hợp tác với các công ty, tập đoàn trong và ngoài nước có nhu cầu thuê đất tại khu công nghiệp để đẩy nhanh hoạt động bán/cho thuê hạ tầng.

➔ Tiếp tục ký hợp đồng hợp tác với các nhà thầu đẩy nhanh xây dựng hạ tầng đảm bảo tiến độ bàn giao theo hợp đồng đã ký với khách hàng; giới thiệu chính sách cho thuê/bán hạ tầng khu công nghiệp thông qua chương trình xúc tiến đầu tư của Tỉnh và các kênh thông tin khác nhằm thu hút đối tác và các doanh nghiệp đầu tư vào khu công nghiệp.



## B. CÁC DỰ ÁN CHUẨN BỊ ĐƯA VÀO KHAI THÁC

### 1. Dự án khu công nghiệp Nhỏ và Vừa Đa Hội – Khu số 2 – Tp. Bắc Ninh:

Dự án thuộc khu vực các làng nghề truyền thống lâu năm về sản xuất Thép, Đồ gỗ nội thất : Đồng Ky, Phù Khê, Thiết Úng ; sản xuất bao bì, nông sản : Đình Bảng, Ninh Hiệp... ; vị trí gần tuyến quốc lộ 1A, đường sắt Hà Nội Lạng Sơn, cách Hà Nội 14km. Diện tích được cấp phép đầu tư 34,5ha, diện tích đất kinh doanh: 21,5ha, tổng mức đầu tư dự kiến 465 tỷ đồng.

#### ■ Tiến độ đầu tư xây dựng:

➔ **Trong năm 2014:** Hoàn thành việc điều chỉnh và gia hạn Giấy chứng nhận đầu tư; tiếp tục triển khai thi công hoàn thiện một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 – 5ha(giao thông nội bộ, hệ thống cấp điện và trạm biến áp 110KVA); tích cực mở rộng triển khai chương trình xúc tiến bán/cho thuê hạ tầng đến các doanh nghiệp làng nghề trong Tỉnh, các khu vực khác trong và ngoài nước.

➔ Tổng diện tích đất đã đền bù đến nay 19,35ha (trên tổng số 34,5ha được cấp phép đầu tư)



## 2. Dự án Trung tâm Thương mại - Tài chính Bắc Ninh:

Dự án nằm ở trung tâm thành phố Bắc Ninh, cạnh trung tâm văn hóa Kinh Bắc, phía sau văn phòng UBND tỉnh Bắc Ninh, diện tích 7.571m<sup>2</sup>. Dự án, gồm 3 tòa nhà có diện tích 600 - 700m<sup>2</sup>, chiều cao xây dựng 6 tầng. Tổng mức đầu tư dự kiến: 63 tỷ đồng

### ■ Tiến độ đầu tư xây dựng:

➤ **Trong năm 2014:** Tiếp tục nghiên cứu phương án quy hoạch với quy mô và tiến độ đầu tư phù hợp năng lực Công ty, đảm bảo các tiêu chí về quy hoạch - đầu tư xây dựng của Tỉnh và chuẩn bị hoàn thiện hồ sơ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; lập hồ sơ điều chỉnh giá hạn Giấy chứng nhận đầu tư theo phân kỳ giai đoạn mới.

➤ Tổng diện tích đất đã hoàn thành đền bù giải phóng mặt bằng là 7.083m<sup>2</sup>( còn lại 488m<sup>2</sup> đang lập phương án đền bù tái định cư cho 02 hộ dân)



## 3. Dự án khai thác mỏ Mangan Khau Lô, xã Đồng Tâm, huyện Bắc Quang, tỉnh Hà Giang :

Dự án được UBND tỉnh Hà Giang cấp phép cho Công ty CP Khoáng sản châu Á – Thái Bình Dương(trong đó APECI là cổ đông lớn nhất) được quyền khai thác, chế biến khoáng sản theo quyết định số 256/UBND-NVKT ngày 10/02/2009. Trữ lượng khoáng 114.750 tấn quặng (loại 35%). Thời gian khai thác khoảng 5 năm.

### ■ Tiến độ đầu tư xây dựng:

➤ **Trong năm 2014:** Thực hiện chấm dứt Hợp đồng hợp tác khai thác mỏ với Công ty Thương Mại Thái Hoàng do không đảm bảo tiến độ khai thác theo thỏa thuận, di chuyển máy móc thiết bị ra khỏi khu vực mỏ và nhận lại mặt bằng đã hợp tác khai thác; xúc tiến tìm kiếm khách hàng và đối tác mới trong việc khai thác, chế biến, tiêu thụ và chuyển nhượng dự án.



➤ Nghiên cứu lại phương án đầu tư hạ tầng, bãi thải, vị trí khai thác để đảm bảo tối ưu trong khai thác chế biến và vận chuyển.

#### **4. Dự án Khu Phức hợp Thủy Vân giai đoạn I – đô thị mới An Vân Dương – Tp. Huế (Khu đô thị Azura Huế)**

Dự án đã được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp phép đầu tư cho Công ty CP Apec Land Huế theo Quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 03/05/2012 và Quyết định điều chỉnh số 434/QĐ-UBND ngày 03/03/2015 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế; Quy mô dự án: 34,7 ha, diện tích đất kinh doanh: 10,4 ha.

##### ■ Tiến độ đầu tư xây dựng:

➤ **Trong năm 2014:** Hoàn thành đền bù giải phóng mặt bằng 12ha đất (trên tổng số 34,7ha); thực hiện điều chỉnh phân kỳ đầu tư, tiến độ đầu tư và xác định tiền sử dụng đất phải nộp nhà nước theo từng giai đoạn đầu tư; hoàn thành phê duyệt thiết kế: quy hoạch chi tiết 1/500, thiết kế cơ sở, thiết kế thi công; triển khai thi công san nền đầu tư hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 - 5,5ha.

➤ Đang triển khai quy hoạch thiết kế các công trình dịch vụ (bể bơi, công viên trẻ em, sân: tennis, cầu lông, nhà hàng/cà phê ...), nhà mẫu biệt thự, nhà phố thương mại, nhà liền kề, công viên chuẩn bị thi công xây dựng; lập kế hoạch kinh doanh bán hàng để thu hồi vốn đầu tư, tạo doanh thu, lợi nhuận.



### **C. CÁC DỰ ÁN TRONG GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ**

#### **1. Dự án Quản lý, khai thác chợ Tam Đa, thành phố Hà Nội:**

Dự án đã được UBND thành phố Hà Nội cấp phép đầu tư, ký hợp đồng thuê đất, hoàn thành cấp chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

##### ■ Tiến độ đầu tư :

➤ **Trong năm 2014:** Hoàn thành báo cáo kiểm tra tình hình phát triển dự án trình UBND nhân dân Quận Tây Hồ; UBND Thành phố Hà Nội.

➤ Đang hoàn thiện phương án lập đề án thiết kế đầu tư trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê; Diện tích đầu tư xây dựng/kinh doanh: 783m<sup>2</sup>, tổng mức đầu tư dự kiến: 50 tỷ đồng. Kế hoạch bắt đầu khởi công xây dựng trong năm 2015.

#### **2. Dự án Khu dân cư/đô thị tại thành phố Quy Nhơn – Bình Định:**

##### ■ Tiến độ đầu tư :

➤ **Dự án Khu dân cư Bàn Thành - An Nhơn:** đã được UBND Thị xã An Nhơn chấp thuận chủ trương đầu tư; đã được duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; dự án đầu tư có quy mô: 4,7ha. Dự kiến thực hiện đầu tư xây dựng trong năm 2016.

➤ **Khu đô thị Nhơn Phú – Tp. Quy Nhơn:** Đã được UBND tỉnh Bình Định cho phép nghiên cứu đầu tư; đang tiếp tục xác định vị trí, ranh giới dự án, quy mô đầu tư, nghiên cứu lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 giai đoạn 1(24,35ha). Dự kiến thực hiện đầu tư xây dựng trong năm 2016.

### 3. Dự án Khu đô thị tại thành phố Hà Nam:

Dự án đang ở giai đoạn nghiên cứu xác định địa điểm; kế hoạch giai đoạn 1: đầu tư xây dựng khu dân cư quy mô 10ha. Dự kiến xin cấp phép đầu tư và phê duyệt quy hoạch trong năm 2016.

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2014 (BÁO CÁO HỢP NHẤT)

Đơn vị tính: Đồng.

Chỉ tiêu	Giá trị thực hiện 2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.247.486.490
2. Doanh thu hoạt động tài chính	16.052.421.343
3. Chi phí tài chính	1.335.466.194
4. Chi phí bán hàng	-
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.277.795.609
6. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	7.495.105.092
7. Lợi nhuận khác	389.654.327
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	(6.845.413.938)
9. Lợi nhuận trước thuế	1.039.345.481
10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.029.667.942

### 4. NHÂN SỰ:

CƠ CẤU		NĂM 2014	
		Số người	(%)
Theo trình độ	Trên đại học	6	12
	Đại học	28	55
	Cao đẳng/Trung cấp	17	33
Tổng số lao động		51	
Theo giới tính	Nam	32	63
	Nữ	19	37

## PHẦN II : NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH NĂM 2015

Trước những tín hiệu khởi sắc của thị trường trong năm 2014 và những yếu tố vĩ mô tốt hơn sẽ giúp tạo đà cho năm 2015 và những năm tiếp theo, tuy nhiên, thị trường vẫn luôn phụ thuộc nhiều yếu tố khác như các giải pháp kích cầu, vốn và lãi suất vay vốn trên thị trường tín dụng, đồng thời, quan trọng là phải tạo dựng niềm tin cho khách hàng thông qua việc tạo ra các sản phẩm có chất lượng cao hơn, giá cả phù hợp với người mua mới đảm bảo sự thành công và phát triển bền vững.

Năm 2015, Ban điều hành tập trung triển khai hoạt động kinh doanh theo những hướng chính như sau:

- Hoàn tất việc tìm kiếm đối tác chuyển nhượng dự án KCN Mega Diềm Thụy theo Nghị quyết của HĐQT ngày 15/12/2014 về việc tái cơ cấu lại tài sản và các khoản đầu tư tại các dự án Khu đô thị, khu công nghiệp, Khu trung tâm thương mại của công ty để tập trung phát triển các dự án có hiệu quả sinh lời cao nhất.
- Tập trung triển khai các dự án trọng điểm trong phân khúc BĐS nhà ở (AZURA Túc Duyên, AZURA Huế, MEGA Đa Hội) và bước đầu triển khai các dự án trong phân khúc BĐS nghỉ dưỡng, phấn đấu đạt mục tiêu doanh thu và lợi nhuận 2015.
- Tiếp tục tìm kiếm nguồn vốn từ ngân hàng để tăng đầu tư vào các dự án, cùng với HĐQT chuẩn bị phương án phát hành tăng vốn năm 2015.
- Tìm kiếm và đầu tư vào các dự án mới trên cơ sở nghiên cứu đánh giá tính khả thi và khả năng sinh lời cao, chắc chắn.
- Chiến lược sản phẩm: đưa ra thị trường các sản phẩm BĐS trung – cao cấp, có định vị thương hiệu rõ nét để tạo dựng vị thế của công ty trên thị trường là nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp.
- Phấn đấu xóa lỗ lũy kế để tiến tới chi trả cổ tức cho các cổ đông.

### NHIỆM VỤ CÔNG TÁC CỤ THỂ CÁC DỰ ÁN 2015

#### ■ Các dự án đã có doanh thu, huy động vốn:

#### 1. Dự án Khu đô thị AZURA Túc Duyên; 2. Dự án Trung tâm thương mại AZURA PARK Thái Nguyên

➔ Đẩy nhanh phương án đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư các hộ dân giai đoạn tiếp theo; lập dự toán và chuẩn bị chi phí đền bù chi trả; làm việc với Hội đồng đền bù và trực tiếp với dân để giải quyết các vấn đề còn vướng mắc.

➔ Phân kỳ đầu tư từng giai đoạn với quy mô phù hợp, triển khai xây dựng hoàn chỉnh các công trình hạ tầng, cảnh quan, công trình thể thao, giải trí, dịch vụ phục vụ cộng đồng người mua nhà ở trong khu đô thị.

➔ Tiến hành lập hồ sơ quyết toán bàn giao các công trình hạ tầng hoàn thành, xử lý các vướng mắc, bàn giao cho cơ quan thẩm quyền để đối trừ nghĩa vụ tài chính.

- ➔ Hoàn thành thủ tục để ghi nhận doanh thu bán hàng từ hợp đồng góp vốn thông qua việc trình hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho dự án và khách hàng đã mua đất/nhà ở của dự án, các đơn vị/tổ chức đã thuê/mua đất có hạ tầng trong khu công nghiệp; đồng thời hoàn thành việc thanh toán tiền sử dụng đất/thuê đất theo giai đoạn cho nhà nước.
- ➔ Xúc tiến hoàn tất chuyển nhượng dự án KCN MEGA Diềm Thụy để thu hồi vốn đầu tư, tạo nguồn tiền tập trung cho các dự án chiến lược trong năm 2015.

#### ■ Các dự án đang đầu tư xây dựng chuẩn bị đưa vào khai thác:

### **1. Dự án MEGA Đa Hội Bắc Ninh :**

➤ Đẩy nhanh tiến độ thi công hoàn thành hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 (5ha): đường giao thông nội bộ, cấp điện ...; hợp tác với các nhà thầu có nhu cầu đầu tư hạ tầng kỹ thuật và phối hợp quản lý cho thuê/bán đất hạ tầng khu công nghiệp.

➤ Phấn đấu trong năm 2015 ký hợp đồng cho thuê/bán hạ tầng cho các doanh nghiệp sản xuất, hộ kinh doanh làng nghề truyền thống, tạo doanh thu lợi nhuận làm cơ sở chuẩn bị triển khai đầu tư cho giai đoạn tiếp theo.

### **2. Dự án Khu Phức hợp Thủy Vân giai đoạn I – đô thị mới An Vân Dương – Tp. Huế (Dự án AZURA Huế)**

➤ Hoàn thành xây dựng hạ tầng giai đoạn 1 (5,5 ha) và các công trình trên đất gồm: nhà mẫu, nhà thô, khu bể bơi và hệ thống dịch vụ, sân chơi trẻ em(ngoài trời và trong nhà), sân tennis/cầu lông, phòng tập gym...

➤ Tổ chức kinh doanh bán hàng vào quý 3 và quý 4/2015 để tạo doanh thu, đẩy nhanh việc thu hồi vốn tái đầu tư. Các sản phẩm chính là: Nhà thô, nhà hoàn thiện, đất nền đã có hạ tầng, đất + nhà hình thành trong tương lai.

### **3. Dự án Trung tâm Thương mại tại Bắc Ninh :**

➤ Hoàn thành phê duyệt đền bù tái định cư cho 2 hộ dân còn lại(488m<sup>2</sup>); hoàn thành phương án quy hoạch xây dựng công trình, chuẩn bị hồ sơ phê duyệt triển khai thi công vào thời điểm thuận lợi(2015 - 2016).

➤ Hợp tác với đơn vị có năng lực, kinh nghiệm đầu tư trung tâm thương mại trong việc xây dựng và quản lý cho thuê, kinh doanh hoặc xin chuyển đổi mục đích sử dụng theo hình thức văn phòng, trung tâm thương mại và căn hộ.

3.

### **4. Dự án khai thác mỏ Mangan Khau Lôi, xã Đồng Tâm, huyện Bắc Quang, tỉnh Hà Giang :**

➤ Tiếp tục nghiên cứu khảo sát vị trí thân quặng; tổ chức lại bãi thải và đường giao thông nội bộ

➤ Hợp tác với các doanh nghiệp chuyên sản xuất chế biến quặng xuất khẩu để đẩy nhanh tiến trình khai thác kinh doanh; tìm kiếm đối tác cho thuê hoặc chuyển nhượng mỏ theo hình thức phù hợp.

### **■ Các dự án trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư:**

#### **1. Dự án Quản lý, khai thác chợ Tam Đa, thành phố Hà Nội:**

Lập lại dự án đầu tư, triển khai thiết kế quy hoạch theo đúng chức năng kinh doanh được phê duyệt; chuẩn bị nguồn vốn đầu tư xây dựng; triển khai phương án kinh doanh khả thi.

#### **2. Dự án Khu dân cư/đô thị tại thành phố Quy Nhơn – Bình Định:**

➤ **Dự án Khu dân cư Bàn Thành - An Nhơn:** Lập kế hoạch tài chính; kế hoạch kinh doanh; kế hoạch tiến độ đầu tư xây dựng(dự kiến năm 2016).

➤ **Khu đô thị Nhơn Phú – Tp. Quy Nhơn:** Tiến hành khảo sát lại địa bàn để chọn vị trí, ranh giới dự án phù hợp; nghiên cứu lại quy hoạch của thành phố để đánh giá tiềm năng trước khi lập quy hoạch chi tiết trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

#### **3. Dự án Khu đô thị tại thành phố Hà Nam:**

Lập lại kế hoạch đầu tư xây dựng trình UBND tỉnh Hà Nam(dự kiến triển khai trong năm 2016); nghiên cứu phương án quy hoạch chi tiết giai đoạn 1(10ha); lập phương án tài chính, phương án kinh doanh.

### **■ Hoạt động kinh doanh vốn và đầu tư tài chính**

Cơ cấu doanh thu hoạt động tài chính, và kinh doanh vốn chiếm tỷ trọng đáng kể trong kết quả kinh doanh hằng năm của công ty. Hoạt động kinh doanh vốn (lãi tiền gửi) thường phụ thuộc vào lượng dự trữ tiền mặt của Công ty, trong khi hoạt động đầu tư tài chính, quản lý danh mục chứng khoán hiện có phụ thuộc vào hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp và thị trường chứng khoán. Vì vậy, việc theo dõi thông tin thị trường và quản lý dòng tiền luôn được kiểm soát để đảm bảo nguồn thu và hạn chế rủi ro.

Kế hoạch của Công ty là sẽ giảm dần tổng giá trị đầu tư vào cổ phiếu để tập trung vốn cho hoạt động đầu tư từ các dự án. Chỉ tham gia đầu tư tài chính với tỷ lệ thấp vào các thời điểm thuận lợi.

#### ■ Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2015

STT	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)
<b>A</b>	<b>DOANH THU</b>	<b>265</b>
<b>I</b>	<b>Doanh thu các dự án</b> (ghi nhận khi hoàn thành thủ tục pháp lý)	<b>245</b>
1	Dự án Azura Park Thái Nguyên (Trung tâm TM – Thái Nguyên)	10
2	Dự án Azura Túc Duyên (Khu dân cư số 5 Túc Duyên- Thái Nguyên)	30
3	Dự án MEGA Điềm Thụy (Khu công nghiệp Điềm Thụy – Thái Nguyên)	125
4	Dự án MEGA Đa Hội (Khu công nghiệp Đa Hội – Khu số 2 - Bắc Ninh)	50
5	Dự án Azura Huế (Khu đô thị Azura Huế )	30
<b>II.</b>	<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>20</b>
<b>B</b>	<b>CHI PHÍ</b>	<b>195</b>
1	Giá vốn hàng bán (ghi nhận khi hoàn thành thủ tục pháp lý)	176
2	Chi phí tài chính	5
3	Chi phí bán hàng	6
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	8
<b>C</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>70</b>

#### CÁC BIỆN PHÁP NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH

■ Tuyển dụng và xây dựng đội ngũ quản lý có năng lực, kinh nghiệm và chuyên nghiệp là ưu tiên hàng đầu trong chiến lược về nhân sự. Bên cạnh đó, tăng cường công tác tham vấn các chuyên gia giỏi quản lý, chuyên môn để đưa ra các quyết định và điều chỉnh thích hợp trong quá trình điều hành các dự án.

■ Kiểm tra chất lượng lập và thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án; kế hoạch tiến độ, giám sát triển khai thi công công trình; công tác báo cáo, phân tích tình hình dự án; phân tích hiệu quả tài chính, các khả năng và biến động trong kinh doanh.

■ Thu thập dữ liệu về thị trường, thu nhập, tình hình cạnh tranh, điều kiện phát triển kinh tế xã hội và tình hình quy hoạch phát triển tại các địa phương để có các đánh giá, quyết định đầu tư, xây dựng

■ Nghiên cứu và hiểu đầy đủ các quy định pháp luật về đầu tư, kinh doanh, xây dựng dự án, các quy định liên quan để áp dụng kịp thời, hợp lý các quy định ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích từng dự án; tận dụng triệt để các chương trình ưu đãi đầu tư của nhà nước.

■ Chú trọng công tác IR-PR nâng cao hình ảnh doanh nghiệp trong cộng đồng đầu tư và công chúng.

■ Tích cực hợp tác với các tổ chức, cá nhân, quỹ đầu tư trong nước và nước ngoài để huy động vốn, tìm kiếm đối tác, nhà đầu tư thứ cấp tham gia đầu tư hoặc nhận chuyển nhượng dự án theo hình thức được pháp luật cho phép.

■ Quản lý điều hành chi phí hoạt động tiết kiệm, hiệu quả; tăng cường thẩm định kiểm tra, giám sát chi phí đầu tư công trình, nâng cao hiệu quả quản lý xây dựng.

■ Xây dựng cơ chế tiền lương, thưởng theo hiệu quả công việc theo dự án, nhằm khuyến khích động viên cũng như nâng cao tinh thần trách nhiệm sáng tạo.

Nội dung báo cáo trên đây của Ban điều hành trình Đại hội phản ánh thực tế hoạt động kinh doanh năm 2014, và xác định đầy đủ mục tiêu nhiệm vụ trong năm 2015 mà Ban điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên cần phải phấn đấu cao nhất để hoàn thành.

**Kính mong nhận được sự hỗ trợ, động viên của Quý vị cổ đông.**

**Trân trọng cảm ơn./.**

**Nơi nhận:**

- Như trên;

- Lưu VT, VP.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**(đã ký)**

**TRẦN VŨ PHƯƠNG**



Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương

## **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2015**

### **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Kính gửi: QUÝ VỊ CỔ ĐÔNG**

Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương trân trọng báo cáo Quý vị Cổ đông công tác quản trị hoạt động đầu tư – kinh doanh năm 2014 và kế hoạch hoạt động năm 2015.

#### **HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2014**

##### **Khái quát tình hình Kinh tế – Thị trường bất động sản**

Kết quả đạt được trong năm qua của nền kinh tế Việt Nam về cơ bản là tích cực hơn so với các năm trước, dù tình hình thế giới và khu vực còn nhiều bất ổn. Tăng trưởng kinh tế bước sang giai đoạn phục hồi, lạm phát giảm, đồng nội tệ và thị trường ngoại hối ổn định, dự trữ ngoại tệ tăng, chất lượng tín dụng được cải thiện, các chính sách và giải pháp điều hành đồng bộ của chính phủ đã từng bước cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước. Hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp và việc làm cho người lao động có phần cải thiện và ổn định hơn, mặc dầu, hiệu quả sản xuất, năng suất lao động và sức cạnh tranh vẫn đang là mối lo lớn trong điều kiện nhu cầu hội nhập ngày càng cao.

Thị trường bất động sản, khu công nghiệp trong năm 2014, mặc dầu vẫn còn khó khăn, nhưng nhìn chung, đã dần ổn định trở lại theo sự chuyển biến tích cực hơn của nền kinh tế. Vốn đầu tư vào thị trường bất động sản, khu công nghiệp tăng trở lại; hoạt động mua bán sáp nhập, chuyển nhượng dự án công ty sôi động nhất từ trước tới nay. Vốn FDI đầu tư vào thị trường bất động sản tăng gấp 3 lần so với năm 2013(2,54 tỷ usd); dư nợ tính dụng thị trường bất động sản cao nhất từ năm 2011 đến nay(khoảng hơn 290 nghìn tỷ đồng); nguồn cung về căn hộ, nhà ở, văn phòng cho thuê đặc biệt ở phân khúc trung cấp tăng khá nhanh và giao dịch thành công năm 2014 cao gấp 2 lần so với năm 2013; tồn kho sản phẩm bất động sản các năm trước giảm, thị trường không còn trạng thái khủng hoảng; tình hình giảm giá bất động sản như trong thời kỳ 2011 - 2013 đã dừng lại, đạt cân bằng hơn và có tăng nhẹ, thị trường đang tiếp tục đà ổn định và phục hồi tích cực.

##### **Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2014**

###### **■ Công tác quản trị, giám sát điều hành hoạt động kinh doanh:**

Hội đồng quản trị năm 2014 gồm có 07 thành viên, trong đó: Chủ tịch HĐQT làm việc thường trực tại Văn phòng Hội đồng quản trị - Ban điều hành, trực tiếp tham gia cùng với Tổng giám đốc điều hành các công việc liên quan đến HĐQT và chỉ đạo các vấn đề cấp thiết quan trọng.

Trong năm 2014, với chủ trương tập trung nguồn lực, không đầu tư dàn trải, tạm thời không phát triển thêm các dự án mới, đẩy mạnh tiến độ xây dựng và khai thác dự án đang dở dang, tích cực mở rộng đền bù giải phóng mặt bằng, chỉ đạo Ban điều hành tập trung giải quyết công tác bán đất/nhà ở, tích cực thi công bàn giao hạ tầng khu công nghiệp cho đối tác đã ký hợp đồng thuê, đàm phán với một số tập đoàn lớn nhằm hợp tác đầu tư cho thuê/bán một phần hoặc toàn bộ dự án khu công

nghiệp nhằm thu hồi nhanh vốn đầu tư tồn đọng và tạo lợi nhuận. Ngoài ra, để chuẩn bị tốt nguồn vốn đầu tư cho các dự án HĐQT đã trực tiếp làm việc với các quỹ đầu tư nước ngoài để huy động vốn và phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược và kết quả huy động thành công về nguyên tắc trong năm 2014 và triển khai chính thức trong đầu năm 2015 với số vốn 100 tỷ đồng.

HĐQT chỉ đạo việc điều chỉnh, sắp xếp công tác phân công tổ chức điều hành, quản lý các dự án nhằm khắc phục thiếu sót, nâng cao hiệu quả hoạt động đầu tư – kinh doanh. Chỉ đạo Ban điều hành hoàn tất báo cáo tình hình và giải pháp khắc phục những vướng mắc về tiến độ đầu tư, cơ chế tài chính cho các dự án và nghĩa vụ với nhà nước ở các Tỉnh có dự án đầu tư. Để tăng cường kiểm soát rủi ro, HĐQT chỉ đạo Ban điều hành tăng cường kiểm tra, giám sát quản lý dòng vốn đầu tư, nguồn thu từ các dự án, phân bổ và dự trữ vốn hợp lý cho từng dự án.

Đối với việc hỗ trợ, giám sát công tác điều hành, phê duyệt các đề xuất Tổng giám đốc, các vấn đề liên quan đến Hội đồng quản trị, trong năm 2014 HĐQT đã có các Nghị quyết sau:

- Bổ sung nhân sự vào Ban điều hành để nâng cao chất lượng quản lý và trách nhiệm trong việc thực hiện các dự án, mục tiêu kinh doanh.

- Phê chuẩn việc phát hành tăng vốn riêng lẻ cho cổ đông chiến lược nước ngoài và trong nước, trong đó HĐQT chịu trách nhiệm chính trong việc làm việc với các quỹ đầu tư để tìm kiếm và lựa chọn đối tác.

- Quyết định phương án hợp tác cho thuê/bán/chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ hạ tầng khu Công nghiệp Đầm Thụy - Thái Nguyên cho đối tác và ký Hợp đồng cho thuê với các Doanh nghiệp Hàn Quốc.

- Phê chuẩn các kế hoạch: đền bù giải phóng mặt bằng; đầu tư xây dựng; vốn đầu tư và nguồn vốn đầu tư; kế hoạch kinh doanh.

- Phê chuẩn sửa đổi một số Quy định về: hoa hồng môi giới đầu tư - kinh doanh, đại lý bán đất/nhà ở/chuyển nhượng dự án; Quy định hợp tác với các nhà đầu tư thứ cấp/thầu xây dựng; chế độ tiền lương, tiền thưởng/phạt đối với CBNV, nguyên tắc tuyển dụng và phát triển nhân sự.

- Quyết định các vấn đề liên quan đến công ty con, công ty liên kết về vốn đầu tư và tỷ lệ sở hữu và định hướng chiến lược

#### ■ Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014:

Mức doanh thu và lợi nhuận của Công ty mẹ và các công ty con năm 2014 vẫn chưa đạt kế hoạch đề ra, do một số nguyên nhân: chậm tiến độ đền bù, tiến độ xây dựng và các thủ tục pháp lý liên quan. Đặc biệt, trong năm 2014 có trên 50 tỷ đồng tiền bán hàng dưới hình thức góp vốn của khách hàng vẫn chưa hoàn thành thủ tục ghi nhận doanh thu và lợi nhuận (Thực tế doanh thu trên 70 tỷ đồng, thay vì, hơn 20 tỷ đồng như Báo cáo). Lợi nhuận thực hiện năm 2014: 1,03 tỷ đồng (trong đó: lợi nhuận của Công ty : 7,5 tỷ đồng; và lợi nhuận từ đầu tư vào các công ty liên kết: - 6,85 tỷ đồng).

Thực tế các khoản doanh thu từ hợp đồng góp vốn mua đất/nhà là khá lớn, nhưng đang chuẩn bị hoàn tất thủ tục để ghi nhận doanh thu trong năm 2015 và các năm đến, sẽ đem lại doanh thu và lợi nhuận lớn hơn nhiều cho Công ty.

#### ■ Báo cáo thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát:

Mức thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2014 là: 1,084.9 tỷ đồng (Một tỷ không trăm tám mươi bốn triệu chín ) bằng 72,3 % Tổng thù lao được ĐHCĐ thông qua năm 2014 là: 1,5 tỷ đồng)

#### MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ CÔNG TÁC NĂM 2015

Trong điều kiện nền kinh tế vẫn còn nhiều biến động, thách thức, cùng với các cơ hội mới, năm 2015 HĐQT dự kiến là năm cần tập trung ổn định mọi mặt từ những bài học kinh nghiệm rút ra của các năm trước, để vững bước theo hướng an toàn - hiệu quả; đồng thời phải ra sức bổ sung nguồn lực, đổi mới phương thức quản trị, chính sách động lực tạo đà cho các năm tiếp theo. Cụ thể, HĐQT sẽ tập trung các vấn đề sau:



■ Tập trung nguồn lực tái cấu trúc chiến lược đầu tư các dự án trong năm 2015 và các năm tiếp theo; nâng cấp khả năng điều hành, giám sát tính toán hiệu quả hoạt động các dự án thông qua cơ chế giám sát vốn đầu tư và doanh thu; tiết kiệm chi phí hoạt động và chi phí đầu tư thông qua phương pháp điều hành và tổ chức quản lý có hiệu quả.

■ Chú trọng công tác kiểm tra, giám sát đánh giá năng lực nhân sự quản lý thông qua kế hoạch chương trình làm việc và kết quả thực hiện công việc; chương trình hỗ trợ, đào tạo cán bộ trẻ tiên năng bằng các nhiệm vụ cụ thể.

■ Xây dựng các phương án chi tiết sớm đưa các dự án đã hoàn tất thủ tục pháp lý chuẩn bị xây dựng đưa vào khai thác đúng hướng, theo mô hình và phương thức phù hợp nhằm đạt hiệu quả cao nhất và hạn chế rủi ro.

■ Hoàn thiện các phương án xúc tiến hợp tác đầu tư, tiêu thụ/bán hàng/chuyển nhượng sản phẩm, dự án. Cụ thể: hoàn thành việc cho thuê/bán một phần hoặc toàn bộ hạ tầng khu Công nghiệp Diêm Thụy, Khu công nghiệp Đa Hội và các dự án khác trong năm 2015 và các năm tiếp theo.

■ Định hướng phát triển bất động sản trên cơ sở chất lượng sản phẩm đầu ra thông qua: chất lượng hạ tầng, dịch vụ, cảnh quan, an ninh đô thị, chất lượng quản lý, giá đầu vào về chi phí xây dựng/tiền sử dụng đất; xây dựng giá đầu ra hợp lý, đáp ứng nhu cầu người mua và đảm bảo cạnh tranh.

■ Tập trung tái cấu trúc danh mục tài sản tài chính/chứng khoán, cơ cấu tài chính theo mô hình tối ưu, cốt lõi, không dàn trải. Khẩn trương giải quyết/thanh lý thu hồi vốn các công trình, dự án chậm đưa vào khai thác. Tăng cường kiểm soát rủi ro hoạt động đầu tư tài chính, theo dõi và điều chỉnh mô hình đầu tư vào các công ty liên kết.

■ Các chỉ tiêu doanh số và lợi nhuận năm 2015 phải phấn đấu thực hiện bằng mọi biện pháp, HĐQT sẽ giám sát việc thực thi nhiệm vụ của Ban điều hành, đảm bảo hoàn thành kế hoạch đặt ra với tinh thần và hành động cụ thể.

■ Tiếp tục xây dựng quan hệ hợp tác với các quỹ đầu tư nước ngoài, tập đoàn kinh tế lớn, các ngân hàng và tổ chức tín dụng nhằm tự chủ nguồn vốn đầu tư với lãi suất ưu đãi, chi phí vốn giá rẻ đảm bảo an toàn vốn trong ngắn hạn và trung dài hạn.

■ Thực hiện đầy đủ chức năng và nhiệm vụ của HĐQT, nội dung ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông theo đúng quy định của pháp luật, hỗ trợ Ban kiểm soát hoàn thành nhiệm vụ.

Hội đồng quản trị hy vọng bằng quyết tâm của mình và với sự ủng hộ nhiệt tình của Quý vị cổ đông, năm 2015 chắc chắn sẽ là năm thuận lợi hơn và tạo đà cho bước tiến mới trong những năm tiếp theo.

**Chân thành cảm ơn Quý vị Cổ đông!**

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**  
**(đã ký)**

**NGUYỄN ĐỖ LĂNG**



Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương

## **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2015**

### **BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**

**Kính gửi: QUÝ VỊ CỔ ĐÔNG**

#### **I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CÔNG VIỆC CỦA BAN KIỂM SOÁT**

- Trong năm 2014, Ban kiểm soát đã thực hiện kiểm tra thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh, thực hiện thẩm định báo cáo tài chính của Công ty; Giám sát việc tuân thủ Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2014; Giám sát việc tuân thủ Điều lệ của Công ty, Pháp luật Nhà nước và Quy chế nội bộ của Công ty.
- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn và phát triển vốn
- Xem xét, kiểm tra quy trình hạch toán, luân chuyển chứng từ kế toán;
- Giám sát kiểm tra các khoản đầu tư của Công ty;
- Giám sát việc chấp hành nghĩa vụ của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật (bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác);

#### **II. Về công tác điều hành của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

- Hội đồng quản trị trong năm đã tổ chức các cuộc họp định kỳ, bất thường để trao đổi phân tích, đi đến thống nhất quyết định của các thành viên. HĐQT công ty đã ban hành các Nghị quyết chỉ đạo các phòng ban Công ty về việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014 của Công ty. Các Nghị quyết chỉ đạo, lãnh đạo Ban điều hành thực hiện đúng theo luật và quy định của Nhà nước, chỉ đạo trong hoạt động đầu tư đúng hướng nhằm thực hiện mọi chủ trương nghị quyết của Đại hội cổ đông, đảm bảo tuân thủ điều lệ của Công ty và chấp hành nghiêm chỉnh Luật doanh nghiệp.
- Hội đồng Quản trị phối hợp chặt chẽ với Ban Giám đốc trong quá trình chỉ đạo điều hành và trực tiếp tham gia tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong SXKD của Công ty trước hoàn cảnh suy thoái kinh tế trong nước và toàn cầu.
- Về công tác điều hành Công ty, trong năm 2014 Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức thực hiện nghiêm túc các nghị quyết của Hội đồng Quản trị để từ đó đảm bảo tình hình tài chính luôn nằm trong tầm kiểm soát của Công ty và không xảy ra thất thoát nào.

#### **III. Về tình hình hoạt động của Công ty CP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương**

##### **1. Về tình hình hoạt động kinh doanh:**

Năm 2014, mặc dù thị trường Bất động sản đã có những dấu hiệu chuyển biến tích cực, tuy nhiên mức độ phục hồi chưa mạnh. Công ty tiếp tục triển khai tổ chức bán hàng của các dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên, dự án Túc Duyên và thu hút được nhiều khách hàng góp vốn vào các dự án: Dự án Túc Duyên công ty đã thu được: 18,7 tỷ đồng, dự án TTTM Thái Nguyên thu được: 6,4 tỷ đồng. Năm 2014, cũng là năm các doanh nghiệp Hàn Quốc thực hiện chuyển nguồn vốn đầu tư vào thị trường Việt Nam, trong đó có thị trường Thái Nguyên. Do vậy, Công ty tận dụng làn sóng đầu tư này để đẩy mạnh việc đầu tư vào dự án Khu Công nghiệp Diềm Thụy. Năm 2014, doanh thu thu được từ Dự án Diềm Thụy: 25,4 tỷ đồng. Tổng doanh thu năm 2014 toàn Công ty đạt: 20,2 tỷ đồng, trong đó doanh thu từ các dự án nói trên: 50,4 tỷ đồng, do chưa hoàn thành thủ tục pháp lý nên chưa thể ghi nhận doanh thu và lợi nhuận năm 2014).

##### **2. Về tình hình hoạt động tài chính:**

Bố trí được nguồn vốn đáp ứng đủ nhu cầu triển khai các Dự án của Công ty là vấn đề khó khăn mà Công ty phải đối mặt. Tổng Giám đốc và Ban điều hành đã tích cực huy động nguồn vốn từ các dự án,

vay vốn từ các tổ chức tín dụng để có nguồn vốn giải ngân triển khai Dự án, trong đó có Dự án Điền Thụy là dự án được đầu tư trọng điểm.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ, Công ty con và Báo cáo hợp nhất năm 2014 của Công ty đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Các báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Ý kiến của Kiểm toán viên độc lập về Báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty mẹ là ý kiến chấp nhận toàn bộ. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên mọi khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2014 đến 31/12/2014, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành và các quy định pháp lý liên quan.

### **3. Tóm tắt tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2014:**

- + Tổng tài sản: 574.237.735.303 đồng, tăng: 13,6% so với cùng kỳ
- + Tài sản ngắn hạn: 195.684.557.839 đồng, tăng: 21,5% so với cùng kỳ
- + Nguồn vốn: 278.887.600.430 đồng
  - Nợ phải trả: 295.330.116.860 đồng
  - Nguồn vốn chủ sở hữu: 278.887.600.430 đồng

### **4. Phân tích một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính**

- + Khả năng thanh toán tổng quát= Tổng tài sản /tổng nợ = 1,95 lần
- + Khả năng thanh toán hiện hành = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn = 0,79 lần
- + Hệ số nợ = Nợ ngắn hạn/Tổng vốn CSH = 0,514 lần

### **IV.Kết luận và kiến nghị:**

Tiếp tục hoàn thiện công cuộc đổi mới, tái cấu trúc phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh của Công ty. Rà soát, đánh giá hiệu quả hoạt động của các đơn vị đặt biệt là các Công ty con, phòng kinh doanh và có biện pháp tổ chức, sắp xếp, chấn chỉnh lại nhằm nâng cao hiệu quả của hoạt động sản xuất kinh doanh chung của toàn Công ty.

Mạnh dạn trong công tác cán bộ, thay đổi tư duy để tạo sự đột phá trong chiến lược SXKD. Tăng cường công tác đào tạo, nâng cao chất lượng lao động. Thay đổi chính sách nhân sự, hoàn thiện quy trình quản lý, đào tạo. Có nhiều chính sách khuyến khích, động viên hỗ trợ kịp thời cho nhân viên để Công ty vẫn hoàn thành kế hoạch trong bối cảnh kinh tế khó khăn.

Xây dựng hệ thống định mức chi phí và phát động phong trào tiết kiệm, chống lãng phí nhằm giảm thiểu chi phí một cách có hiệu quả.

Tăng cường công tác đầu tư, tìm kiếm các dự án có hiệu quả.

Nâng cao chất lượng công tác lập hồ sơ ký kết, thực hiện thanh quyết toán các hợp đồng kinh tế.

Tăng cường công tác thu hồi nợ, bán hàng tồn kho, tăng hiệu quả sử dụng đồng vốn trong toàn Công ty

Ban Kiểm soát kiến nghị HĐQT và Ban Tổng Giám đốc cần lưu ý và thận trọng trong việc sử dụng các nguồn lực của Công ty, đặc biệt là các khoản đầu tư, vốn góp vào các Công ty khác vì đây là khoản đầu tư đem lại lợi nhuận lớn, tiềm năng nhưng cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro.

**Trân trọng cảm ơn Quý vị Cổ đông.**

**T/M. BAN KIỂM SOÁT**

**Trưởng ban**

**(đã ký)**

**Lã Thị Quy**

## TỜ TRÌNH CÁC NỘI DUNG XIN Ý KIẾN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2015

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 29/11/2005;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 29/06/2006
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương.
- Căn cứ các tài liệu đã trình Đại hội đồng cổ đông.

Căn cứ vào tình hình thực tế, kết quả hoạt động năm 2014, báo cáo tài chính đã được kiểm toán và định hướng chiến lược của Công ty trong thời gian tới, Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình lên Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 xem xét để thông qua những nội dung sau:

### **NỘI DUNG I: THÔNG QUA BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014 VÀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2014 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN BỞI CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN**

Kết quả hoạt động năm 2014 của Công ty như sau:

- Doanh thu thuần: 7.495.105.092 đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 1.039.345.481 đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 1.029.667.942 đồng
- Tổng tài sản: 574.237.735.303 đồng
- Tổng vốn chủ sở hữu: 278.887.600.430 đồng

Nội dung Báo cáo kiểm toán đầy đủ đã được Công ty công bố trên website: [www.apeci.com.vn](http://www.apeci.com.vn) theo quy định.

### **NỘI DUNG II: THÔNG QUA KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2015 CỦA CÔNG TY**

Nội dung chính như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)
<b>A</b>	<b>DOANH THU</b>	<b>265</b>
<b>I</b>	<b>Doanh thu các dự án</b> (ghi nhận khi hoàn thành thủ tục pháp lý)	<b>245</b>
1	Dự án Azura Park Thái Nguyên (Trung tâm TM – Thái Nguyên)	10
2	Dự án Azura Túc Duyên (Khu dân cư số 5 Túc Duyên- Thái Nguyên)	30
3	Dự án MEGA Diềm Thụy (Khu công nghiệp Diềm Thụy – Thái Nguyên)	125
4	Dự án MEGA Đa Hội (Khu công nghiệp Đa Hội – Khu số 2 - Bắc Ninh)	50
5	Dự án Azura Huế (Khu đô thị Azura Huế )	30
<b>II.</b>	<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>20</b>

<b>B</b>	<b>CHI PHÍ</b>	<b>195</b>
1	Giá vốn hàng bán (ghi nhận khi hoàn thành thủ tục pháp lý)	176
2	Chi phí tài chính	5
3	Chi phí bán hàng	6
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	8
<b>C</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>70</b>

### **NỘI DUNG III: THÔNG QUA BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2014**

Báo cáo gửi đính kèm tài liệu đại hội

### **NỘI DUNG IV: THÔNG QUA CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ BKS NĂM 2014, KẾ HOẠCH CHI PHÍ NĂM 2015 CHO HĐQT VÀ BKS**

#### **1. Thông qua mức chi phí hoạt động của HĐQT và BKS năm 2014**

Tổng chi phí, thù lao thực tế của HĐQT, BKS trong năm 2014 là: 1,084.9 tỷ đồng (Một tỷ không trăm tám mươi bốn triệu chín ) bằng 72,3 % so với phương án trả thù lao dự kiến cho năm 2014 đã được ĐHĐCĐ 2014 thông qua)

#### **2. Thông qua phương án trả lương, thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát 2015:**

ĐHĐCĐ phê duyệt phương án trả thù lao cho HĐQT và BKS trong năm 2014 là: 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

### **NỘI DUNG V: THÔNG QUA VIỆC LỰA CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN CHO NĂM TÀI CHÍNH 2014**

Kính trình ĐHĐCĐ nhất trí ủy quyền cho HĐQT lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập đủ điều kiện theo quy định để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2014 và soát xét Báo cáo tài chính bán niên.

### **NỘI DUNG VI: THÔNG QUA VIỆC BẦU BỔ SUNG THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ 2015 - 2020**

Theo quy định của pháp luật và nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của công ty trong các năm tới, Công ty sẽ tiến hành bầu Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ mới (nhiệm kỳ 2015-2020) tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông về việc bầu của thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2015-2020 như sau:

#### **I. DỰ KIẾN SỐ LƯỢNG THÀNH VIÊN HĐQT, DANH SÁCH ỨNG CỬ VIÊN HĐQT.**

##### **1. Số lượng thành viên HĐQT:**

Số lượng thành viên HĐQT là tối đa là 9 thành viên và tối thiểu là 5 thành viên. Trong đó số thành viên độc lập chiếm ít nhất 1/3 số thành viên HĐQT

##### **2. Danh sách ứng cử viên tham gia HĐQT:**

Căn cứ vào nguyên tắc đề cử, ứng cử và tổng hợp kết quả tiếp nhận hồ sơ ứng viên tham gia ứng cử, HĐQT trình Đại hội danh sách các ứng cử viên thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2015 – 2020 :

-

#### **II. DỰ KIẾN SỐ LƯỢNG THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, DANH SÁCH ỨNG CỬ VIÊN BAN KIỂM SOÁT.**

**1. Số lượng thành viên BKS:** Số lượng thành viên BKS là 3 thành viên.

## 2. Danh sách ứng cử viên tham gia BKS.

Căn cứ vào nguyên tắc đề cử, ứng cử và tổng hợp kết quả tiếp nhận hồ sơ ứng viên tham gia ứng cử, HĐQT trình Đại hội danh sách các ứng cử viên thành viên BKS nhiệm kỳ 2015 – 2020 :

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua

### **NỘI DUNG VII: THÔNG QUA VIỆC PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ 15.600.000 CỔ PHIẾU CHO ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC TĂNG VỐN TỪ 394 TỶ ĐỒNG LÊN 520 TỶ ĐỒNG**

1. Thông qua phương án phát hành riêng lẻ 15.600.000 cổ phiếu với giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu cho các đối tác chiến lược của Công ty, tăng vốn từ 364.000.000.000 đồng lên 520.000.000.000 đồng cho các đối tác chiến lược của Công ty.

#### ***Phương án phát hành.***

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 364.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phần phát hành thêm cho cổ đông chiến lược: 15.600.000 cổ phần
- Loại chứng khoán chào bán: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Giá trị cổ phần phát hành thêm theo mệnh giá: 156.000.000.000 đồng
- Quy mô vốn điều lệ sau khi phát hành: 520.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phần lưu hành sau khi phát hành: 52.000.000 cổ phần

#### **2. Phương thức chào bán và giá phát hành**

Phát hành chào bán theo phương thức chào bán riêng lẻ (Dưới 100 nhà đầu tư) cho các cổ đông chiến lược 15.600.000 cổ phần nhằm mở rộng quy mô vốn nhằm thực hiện các dự án và tăng năng lực Công ty.

Giá bán thỏa thuận, mục tiêu không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần.

#### **3. Thông qua mục đích sử dụng vốn cho đợt phát hành:**

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành thành công 100% sẽ không thấp hơn 156 tỷ đồng, sẽ được đầu tư vào các dự án hiện tại của Công ty như: Dự án Azura Huế và bổ sung vốn lưu động của công ty.

#### **4. Ủy quyền cho HĐQT:**

- Toàn quyền quyết định lựa chọn đối tác chiến lược và giá chào bán cho đợt phát hành không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần
- Xử lý số lượng cổ phiếu dôi dư Đối tác không mua hết.
- Lựa chọn thời gian phát hành, và tiến hành các công việc khác liên quan đến đợt phát hành riêng lẻ này.
- Thực hiện các thủ tục đăng ký kinh doanh liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ của Công ty theo kết quả của đợt phát hành nêu trên với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ theo kết quả của đợt phát hành tăng vốn nêu trên và thông báo với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**5.** Thông qua việc lưu ký bổ sung và niêm yết bổ sung toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành theo phương án đã nêu sau khi kết thúc việc phát hành. Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm thích hợp và tiến hành các thủ tục lưu ký bổ sung và niêm yết bổ sung.

### **NỘI DUNG VIII: SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ THEO LUẬT DOANH NGHIỆP 2014**

Tới đây, Luật Doanh nghiệp 2014 sẽ chính thức có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2015. Để phù hợp với những quy định mới của pháp luật, Hội đồng Quản trị trân trọng đề nghị Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua Dự thảo Điều lệ sửa đổi theo các nội dung mới của Luật Doanh nghiệp 2014. Bản Dự thảo Điều lệ này sẽ có hiệu lực ngay khi Luật Doanh nghiệp 2014 có hiệu lực thi hành vào ngày 01/07/2015.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua nội dung Dự thảo Điều lệ sửa đổi nêu trên, đồng thời giao cho Hội đồng Quản trị Công ty tiến hành việc sửa đổi Điều lệ theo quy định của pháp luật.

### **NỘI DUNG IX: THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ TRỤ SỞ CHÍNH CỦA CÔNG TY**

#### **1. Thông qua việc thay đổi trụ sở chính Công ty như sau:**

- Trụ sở chính công ty đã đăng ký : Tầng 6, Tòa nhà Apec, 14 Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

- Địa chỉ trụ sở chính đăng ký thay đổi : Tầng 3, Tòa nhà Machinco, 444 Hoàng Hoa Thám, Quận Tây Hồ, TP Hà Nội.

#### **2. Ủy Quyền HĐQT sửa Điều lệ theo đúng quy định của Pháp luật và thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan.**

### **NỘI DUNG XI: ỦY QUYỀN CHO HĐQT QUYẾT ĐỊNH MỘT SỐ VẤN ĐỀ THUỘC THẨM QUYỀN CỦA ĐHCĐ**

Ủy quyền cho HĐQT đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty.

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý và điều hành của Công ty: Quy chế nhân viên, biên chế, quỹ lương thù lao cho mỗi thành viên của HĐQT và Ban kiểm soát.

Ủy quyền cho HĐQT tìm kiếm các đối tác, quyết định mọi vấn đề đối với việc liên doanh, liên kết, góp vốn, mua cổ phần, quyết định tỷ lệ vốn góp, quyết định giá mua cổ phần vào các Công ty khác.

Ủy quyền cho HĐQT Công ty tiến hành các thủ tục và quyết định các vấn đề liên quan trong việc thành lập các Công ty con, Chi nhánh trực thuộc phù hợp với kế hoạch và chiến lược phát triển của Công ty.

Trên đây là các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014. Trân trọng trình Quý cổ đông xem xét trước để việc biểu quyết xin ý kiến tại Đại hội được thuận lợi.

#### **Nơi gửi:**

- *Hội đồng quản trị;*
- *Ban Kiểm soát;*
- *Ban Tổng Giám đốc;*
- *Cổ đông Công ty.*

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**

**(đã ký)**

**NGUYỄN ĐỖ LĂNG**

